

IMMOBILIENERWERB

Vorsicht vor Doppelverkäufen

Wer in Spanien eine Immobilie kauft, muss genau hinsehen. Ein Grundbucheintrag ist längst keine Besitzgarantie.

Viele Deutsche nennen eine Wohnung in Deutschland und in Spanien ihr eigen. Würde man sie befragen, ob es beim Erwerb der Objekte Unterschiede gab, würden viele dieses verneinen und sagen, sie seien sowohl in Deutschland als auch in Spanien zu einem Notar gegangen, hätten dort den Kaufvertrag unterzeichnet und dies sei anschließend in das Grundbuch eingetragen worden.

Was äusserlich als ein und dasselbe erscheint, entpuppt sich bei näherem Hinsehen doch als etwas völlig Unterschiedliches. Diese Unterschiede sollte man kennen, um zu wissen, wann man das Eigentum erwirbt.

Während man in Deutschland durch Auffassung und Eintragung in das Grundbuch Wohnungseigentümer wird, beruht der Eigentumserwerb in Spanien auf anderen Grundsätzen. Der Eigentumserwerb in Spanien wird nicht erst mit der Eintragung in das Grundbuch vollendet, sondern bereits dann, wenn

in Erfüllung eines obligatorischen Vertrages eine Übergabe mit dem Ziel der Eigentumsübertragung erfolgt. Der Eintrag in das Grundbuch kommt in Spanien rein deklaratorische Bedeutung zu. Die Besitzverschaffung, die bereits auf der Schlüsselübergabe beruhen kann, bewirkt die dingliche Rechtsänderung. Die Trennung zwischen schuldrechtlichem Vertrag und dinglichem Vertrag (Abstraktionsprinzip) ist auf das spanische Recht nicht übertragbar. In Spanien gilt das Prinzip vom "título" und "modo".

Das bedeutet, dass die Begründung, Übertragung, Änderung oder Aufhebung dinglicher Rechte einerseits eines schuldrechtlichen Vertrages ("título") und andererseits nur der Übergabe ("modo") bedarf. Bereits der schuldrechtliche Kaufvertrag enthält im spanischen Recht dingliche Wirkung.

Auch hinsichtlich der Form gibt es im spanischen Recht kein Schriftformerfordernis

wie es im deutschen Recht geregelt ist (Art. 313 BGB).

Grundbucheinträge sind nicht zwingend

Zwar müssen Verträge, die zum Gegenstand die Übertragung von dinglichen Rechten an Grundstücken haben, in öffentlicher Urkunde abgeschlossen werden, die Nichtwahrung dieser Vorschrift führt aber nicht, wie in Deutschland, zur Nichtigkeit des Vertrages. Gemäss Art. 1279 Código Civil kann der Vertragspartner nur die Formerfüllung verlangen. Der Código Civil hat nämlich einzig und alleine Beweisfunktion und ist kein Gültigkeitserfordernis.

Folglich kann ein Grundstücksverkauf privatschriftlich und sogar mündlich zustande kommen. Massgeblich ist die Willenseinigung für das Entstehen des Vertrages und die aufgrund der Willenseinigung erfolgte Übergabe. Die Übergabe muss nicht real erfolgen

(Übergabe des Schlüssels), denn der notarielle Kaufvertrag kommt der Übergabe gleich, es sei denn der Vertrag regelt explizit das Gegenteil.

Somit vollzieht sich der Eigentumserwerb in Spanien auf den ersten Blick einfacher und problemloser als in Deutschland, jedoch kann es durch diese Form der Übertragung sehr schnell dazu kommen, dass die Käufer ihre Rechte an dem Wohnungseigentum gegenüber anderen Gläubigern des Verkäufers behaupten müssen da es zu Doppelübertragungen gekommen ist.



Christian Gerboth
Rechtsanwalt & Abogado
Sozius der Kanzlei
ETL Mallorca
Gerboth@ETL-Mallorca.com
Tel.: 971 214 700